Bebauungs- und Grünordnungsplan
‚ehemaliges Brauereigelände an der Auerspergstraße'

Begründung und Erläuterung

1. Planungsanlass und Planungsziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Für das aufgelassene Brauereigelände an der Auerspergstraße im Stadtteil Haidenhof wird der Bebauungsplan 11Ehem. Brauereigelände an der Auerspergstraße", Gmkg. Haidenhof aufgestellt.
Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 18.07.2018 gefasst, kombiniert mit dem Änderungsbeschluss (121. Änderung) für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Änderungs- und Aufstellungsbeschluss 510-277-2017).
Mit Beendigung des Brauereibetriebes vor 2013 fiel eine historische Gewerbefläche brach, die zwischenzeitlich mit Wohnbebauung umgeben ist.
Der Grundstückseigentümer strebt für das aufgelassene Brauereigelände westlich der Auerspergstraße eine zeitgemäße Wohnbebauung an. Dabei sollen in Teilbereichen auch gewerbliche Nutzungen möglich sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das stillgelegte Betriebsgelände daher neuen städtebaulich geeigneten Nutzungen mit Schwerpunkt Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe zugeführt werden.

Die vorliegende (Bauleit-)planung soll die Neunutzung einer brach gefallenen innerstädtischen Fläche ermöglichen.
Damit kann den sich evtl. aus Brachflächen ergebenden ungeordneten städtebaulichen Fehlentwicklungen und Verödungen entgegengetreten werden und gleichzeitig dem wichtigen städtebaulichen Belang eines sparsamen Umgangs von Grund und Boden (§ 1 a BauGB) entsprochen werden.

Zu diesem Zweck wird nun der Bebauungsplan 11Ehemaliges Brauereigelände an der Auerspergstraße", Gmkg. Haidenhof aufgestellt, um hier eine städtebaulich geeignete, attraktive und auch wirtschaftlich realisierbare Neunutzung dieser Flächen zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Planungsgebiet ein 11Urbanes Gebiet" (MU) vor, das die o.g. angestrebten Neunutzungen ermöglicht.
Damit kann die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in innerstädtischen Lagen der Einpendlerstadt Passau in städtebaulich geeigneter Weise begegnet werden.
Die zentrale Lage des Planungsbereiches südlich vom Hauptbahnhof, die Nähe zu zahlreichen privaten und öffentlichen (Versorgungs-)Einrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung - auch an den ÖPNV - zeichnen das neue Bauquartier aus.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km vom Stadtzentrum Passau im Westen an der Spitalhofstraße bzw. Haitzinger Straße. Es wird abgegrenzt im Süden von der Spitalhofstraße, im Norden von der Haitzinger Straße, im Osten von der Auerspergstraße und im Westen von zwei Wohnbaugrundstücken.
Das Planungsgebiet bzw. der Geltungsbereich umfasst alle früheren Einzelparzellen des Brauereigeländes (1, 1/3, 2, 3, 3/2, 4, 5, 7, 7/2, 8, 8/1, 106/1, 106/2, 106/4 Gmkg. Haidenhof).
Die Gesamtgröße dieser Parzelle beträgt 21.400 m2.
Im Sinne einer auf die Umgebung bzw. auf die anschließenden Verkehrsflächen abgestimmten Planung werden die jeweiligen Parzellen der Spitalhofstraße, der Auerpergstraße und der Haitzinger Straße in das Planungsgebiet miteinbezogen. (11/2, 20/2, 66/2, 106/19, 124/1, 126/1 Gmkg. Haidenhof).
Damit ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Größe von 27.046 m2.

2.2 Topographie

Das Gelände fällt von Süden von 322,0 ü. NN nach Norden hin um ca. 17 m ab auf 305,0 ü. NN. Im Nordwesten des Gebietes befindet sich eine markante bewachsene steile Böschung. In Ost-West-Richtung fällt das Gelände unmerklich.

2.3 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist von Süden über die Spitalhofstraße, im Norden über die Haitzinger Straße und im Osten über die Auerspergstraße erschlossen bzw. erschließbar.

2.4 Nutzungen

Das Planungsgebiet ist von einem Wohngebäude im Norden abgesehen derzeit ungenutzt. Als Vorbereitung zur Neunutzung des Geländes wurden (fast) alle Wohn- und Betriebsgebäude der ehemaligen Brauerei bereits abgebrochen.
Im Norden jenseits der Haitzinger Straße schließen Bahnflächen an. Im Süden jenseits der Spitalhofstraße befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser, ebenso im Westen, hier insbesondere eine Folge von 9-geschossigen Wohnhäusern. Im Osten schließen ebenfalls mehrgeschossige Wohnhäuser/ Wohnblöcke an, hier auch ein Technikgebäude der Telekom.

2.5 Baugrund

Nach Abbruch der o.g. Gebäude wurde die Brachfläche eingeebnet incl. der Baugruben der ehemaligen Kellergewölbe.
Für die Neubebauung wird der berührte und unberührte Lehmboden im Untergrund noch genauer untersucht. Besondere Maßnahmen zur Verbesserung der Bodentragfähigkeit sind derzeit nicht absehbar.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebte städtebauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.
Die Kreisfreie Stadt ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LWP) und im Regionalplan als Oberzentrum bestimmt.
Im einschlägigen Regionalplan Donau-Wald (RP 12) wird (für Passau) insbesondere für die Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit entsprechend der historisch gewachsenen und seit Jahrhunderten hier ausgeübten Brauereinutzung großteils ein Gewerbegebiet (GE) dar und im Westen und Süden ein Mischgebiet als Übergangsfläche zu den anschließenden Wohnquartieren.
Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der o.g. geplanten Neunutzung mit Schwerpunkt Wohnen geändert werden und künftig ein Urbanes Gebiet (MU) darstellen.

Mit dieser Änderung kann das Planungsgebiet an den Gebietscharakter der umgebenden Bauquartiere angeglichen werden.

3.3 Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet liegen keine Bebauungspläne vor.

3.4 Fachplanungen

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage weiterer Fachplanungen aufgestellt.
- Verkehrsplanung
- Immissionsschutz / Schallschutz
- Artenschutz / Grünordnung
- Bodengutachten

4. Städtebauliche Planung / Erläuterung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere im § 9 Abs. 1 unter den Nummern 1 - 26. beschrieben sind.
Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

Urbanes Gebiet
Alle Baufelder im Planungsgebiet werden als Urbane Gebiete (MU) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6a BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind ausgeschlossen, da sie im vorliegenden Bereich zu Störungen führen bzw. aufgrund des mit diesen Nutzungen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehrs Konflikte begründen würden:
- Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Abgestellt auf das städtebauliche - stadträumliche Konzept wird das Gesamtbaugebiet auf 4 Teilbereiche (MU 1 - MU 4) unterteilt.
Im Sinne einer angemessenen urbanen Durchmischung wird der Wohnnutzungsanteil an der Bruttogeschossfläche auf 90 % begrenzt, d.h. im Gesamtbaugebiet muss der Nicht-Wohnnutzungsanteil mindestens 10 % betragen. Angesichts der aktuellen demographischen bzw. gesellschaftlichen Entwicklungen besteht die Notwendigkeit, Flächen im Stadtgebiet Passau für bestimmte im öffentlichen Interesse stehende Zwecke zur Verfügung zu stellen. Ein besonderes öffentliches Interesse ist gerade auch darin zu sehen, den Bedarf der einkommensschwächeren und weniger begüterten örtlichen Bevölkerung von angemessenem Wohnraum zu decken (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Deshalb wird hierfür eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, welche einen Mindestanteil an Wohnungen festlegt, der mit Mitteln des sozial geförderten Mietwohnungsbaus (Sozialer Mietwohnungsbau) subventioniert werden kann. Die Umsetzung der Festlegungen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Von den o . a . 90 % Wohnnutzungsanteil muss der Anteil von sozialem Wohnungsbau mindestens 15 % betragen. Dieser Wert ist abgestellt auf die beträchtliche Gebietsgröße und auch auf die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft mit ihrer entsprechenden Wohnbaustruktur. Der soziale Wohnungsbau wird dem MU 3 zugeordnet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der Bebauung in den anschließenden Baugebieten wird die Grundflächenzahl mit 0,6 als zulässige Zahl nach § 17 BauNVO festgesetzt.
Die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,6 kann durch Hinzurechnung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bezogen auf das Gesamtbaugrundstück bis 0,8, bezogen auf Einzelparzellen durch entsprechende Realteilung bis 0,95 überschritten werden. Damit kann ein Grünflächenanteil von mindestens 20 % sichergestellt werden.
Balkone, Terrassen Lichtschächte sowie Treppenanlagen sind bei den Überschreitungen ebenfalls zu berücksichtigen.
Damit entspricht die Festsetzung den Regelungen nach § 17 bzw. § 19 BauNVO.

Es ist auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und auf die Sicherstellung der Bedürfnisse der Bewohner im neuen Bauquartier andererseits im Bebauungsplan geachtet.

Die max. Wandhöhen werden, bezogen auf NN abgeleitet aus der benachbarten Bebauung für die unterschiedlichen Bauquartiere in gestaffelter Höhe festgesetzt.
Die max. zulässigen Wandhöhen liegen dabei eher unterhalb den Höhen benachbarter Gebäude.
Die max. Anzahl der (Voll-)Geschosse ist ebenfalls abgestimmt auf die benachbarte Bebauung und ist abgestimmt in ihrer gestaffelten Abfolge auf die vorhandene Topographie.
Zusätzlich wird die Bruttogeschossfläche mit einer Obergrenze von 32.070 m2 als Obergrenze, bezogen auf die Vollgeschosse im Planungsgebiet festgelegt und liegt mit einem umgerechneten Wert einer GFZ von 1,5 deutlich unter der zulässigen GFZ für urbane Gebiete von 3,0.
Den 4 Einzelquartieren wird jeweils eine max. zulässige Bruttogeschossfläche, abgestellt auf die jeweiligen Baufelder, zugeordnet.
Durch die Begrenzung bzw. Festsetzung der max. zul. Bruttogeschossfläche ist eine Obergrenze von max. 350 Wohneinheiten gut einhaltbar.
Damit bleibt insbesondere die zu erwartende Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr vertretbar.

4.3 Bauweise

Als Bauweise wird abweichende Bauweise festgesetzt:
Wie offene Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzwich, jedoch sollen Gebäudelängen auch über 50 m zulässig sein. Diese Bauweise entspricht durchaus der benachbarten Bebauung.

4.4 Baufelder, Abstandsflächen

Die Baufelder sind so konzipiert, dass sich gut belichtete und gut nutzbare Platz- und Hofflächen ergeben, die im Grundsatz bereits eine gute Durchgrünung ermöglichen, die den entsprechenden Schallschutzerfordernissen Rechnung tragen und die auch einen prägnanten und klar definierten Stadtraum schaffen.

Die Abstandsflächen werden, angelehnt an die Möglichkeiten der Abstandsflächen-Definition in urbanen Gebieten auf H/2 festgelegt. In Kombination mit den festgesetzten Baufeldern ergibt sich dadurch eine gute Bebaubarkeit des Planungsgebietes bei Gewährleistung guter und gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse.
An wenigen Stellen/ Bereichen ist die Abstandsfläche auf 0,4 H nach Art. 6 (7) Ziff. 2 reduziert, abgestellt auf den urbanen Charakter im Bauquartier. Mindestabstände für Belichtung, Belüftung und auch Brandschutz sind auch hier dennoch eingehalten, im Sinne qualitätsvoller Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet.
Je nach Aufteilung des Gesamtbaugebietes in real-geteilte Einzelgrundstücke können Übernahmen von Abstandsflächen erforderlich werden.
Außerhalb der Baugrenzen sollen notwendige Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sein, um eine klare städtebauliche Situation und ein qualitätsvolles Wohnumfeld zu gewährleisten. Nebenanlagen nach § 14 (2) sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.
Ebenso sollen außerhalb der Baufelder keine Garagen zulässig sein. Garagen sollen nur in Tiefgaragen untergebracht werden.
Erforderliche Besucherparkplätze sind in gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Verkehrsplanung / Verkehrsflächen

5.1 Verkehrskonzeption

Die verkehrliche Erschließung erfolgt am Gebietsrand auf öffentlichen Verkehrsflächen, im Gebietsinneren auf privaten Verkehrsflächen.
Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Rahmen der Gebietsentwicklung weiter entwickelt. So wird im Süden der Gehwegbereich nördlich der Spitalhofstraße verbreitert, es wird im Osten zusätzlich zur Fahrbahn ein Sicherheitsbereich für Fahrräder, Längsparker und ein abgesetzter Fußweg angelegt und im Norden südlich der Haitzinger Straße ein zusätzlicher Fußweg.
Die innere Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt einerseits durch eine Platzfolge von Süden nach Norden, vorgesehen vor allem für die fußläufige Erschließung, zeitlich begrenzt befahrbar für Anlieger und Sonderfahrzeuge und andererseits über private Erschließungsstraße hin zu den Tiefgarageneinfahrten.
Für das Baugebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt bezüglich Auswirkung der Neuplanung auf die Belastungsfähigkeit der angrenzenden Erschließungs-straßen.

Die Prognosefälle haben im Vergleich zu den Analysefällen für alle relevanten Straßenabschnitte und Kreuzungen ein positives Ergebnis erbracht. Die Verkehrsqualitäten in all diesen Bereich werden auch künftig die Belastungsgrenzen nicht überschreiten. Es entsteht insgesamt in Verbindung mit den Verbesserungen für die Fußgänger und für die Fahrradfahrer eine qualitätsvolle bzw. bessere Situation.
Die innere Erschließung des neuen Bauquartiers erfolgt über private Verkehrsflächen. Diese dürfen nicht eingezäunt werden, um die Erreichbarkeit für die Öffentlichkeit dauerhaft zu gewährleisten. Für die erforderliche leitungsgebundene Erschließung sind jeweils entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu vereinbaren, bezogen auf die verschiedenen Bauquartiere bzw. real-geteilten Einzelgrundstücke.

5.2 Belagsarten

Abgestellt auf die verschiedenen Verkehrsarten werden entsprechende Belagsarten festgesetzt mit dem Hinweis auf grundsätzliche Minimierung der versiegelten Flächen und auf möglichst wasserdurchlässige Belagsarten.

6. Höhenlage der Gebäude

Die Festsetzungen und Hinweise zu der Höhenlage der Gebäude sind abgestellt auf die Lage auf dem Nordhang und auch eine gute Einbindung in die stadtgestalterische Situation.
Durch entsprechend abgestimmte Höhenlage der Gebäude und Festlegung der Erdgeschosszonen soll eine möglichst barrierefreie Gesamtsituation im Gebiet entstehen.
Durch die Festlegung und Definition der Erdgeschossebenen und vor allem der Untergeschossebenen wird die Grundlage zur Berechnung bzw. Anrechenbarkeit der Bruttogeschossflächen klargestellt.

7. Geländegestaltung

Die Geländegestaltung außerhalb der Bauräume bzw. Baukörper soll ortsbezogen mit möglichst wenig Geländeveränderung und mit barrierefreier Gestaltung erfolgen.

8. Dachgestaltung

Im Sinne einer zeitgemäßen Baukörpergestaltung und auch im Sinne einer zeitgemäßen Nutzung der Dachgeschosse sollen die Baukörper mit Flachdächern gedeckt werden. Technische Dachaufbauten sind zu begrenzen, Solarflächen sollen mit entsprechenden Gestaltungsfestsetzungen möglich sein.

9. Farb- und Fassadengestaltung

Es sind Vorgaben zur Farb- und Fassadengestaltung getroffen, die ein ruhiges und qualitätsvolles Erscheinungsbild der Baukörper gewährleisten.

10. Grünordnung

Grundsätzlich sind Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die eine gute und nachhaltige Durchgrünung des neuen Bauquartiers gewährleisten. Die vorhandenen Grünräume sind weitestgehend beachtet und in ihrer Flächenausdehnung teilweise vergrößert.
Die Festsetzungen definieren Gestaltungsvorgaben, abgestimmt auf die unterschiedlichen Freiräume. Dementsprechend sind insbesondere Pflanzvorgaben für Bäume am öffentlichen Straßenrand, für die Platzfolge in Gebietsmitte und für die privaten Wohnhöfe getroffen.
Die vorhandenen Pflanz- und Baumflächen sind durch entsprechende Festsetzungen in besonderer Weise geschützt.
In en Wohnhöfen sind die Tiefgaragendecken zur Steigerung der Wohn-umfeldqualität entsprechend zu begrünen.
Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist durch Vorlage entsprechender Freiflächengestaltungspläne nachzuweisen.
Weitergehende Begründung s. Anlage Umweltbericht und Begründung.
Der Anteil der verbleibenden privaten Grünflächen wird grundsätzlich durch die maximal zulässige Grundflächenzahl geregelt. Bei Anrechnung der Stellplätze mit ihren Zufahrten (und der unterbauten Flächen) ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 möglich. Es verbleibt ein Grünflächenanteil von 20 %. Dies entspricht dem zulässigen Mindestwert nach § 17 BauNVO.
Für die Gebiete MU 1 und MU 2 ist eine Überschreitung bis 0,95 möglich, bei Anrechnung entsprechender Dachbegrünungen und Begrünung der Innenhöfe. Bezogen auf das Gesamtbaugebiet bleibt auch dann noch ein Grünflächenanteil von über 20 % gewährleistet.
Als grünordnerische und landschaftsplanerische Hauptziele stehen im Vordergrund:

- Weitestmöglicher Erhalt des wertgebenden Baumbestands im Bereich des Naturdenkmals 11Rosskastanienbestand im Bereich des ehemaligen 11Biergartens"
- Weitestmöglicher Erhalt des Gehölzbestands an der nordexponierten Leitenböschung an der Haitzingerstraße
- Entwicklung attraktiver Grün- und Freiräume im neuen Quartier
- Gestalterische Aufwertung von Haitzinger- und Auerspergstraße durch Baumpflanzungen sowie Erhöhung der Sicherheit/Attraktivität durch Verbreiterung von Gehwegen/Schaffung von Sicherheitsbereichen für Fußgänger und Radfahrer.

- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (insbes. Fledermäuse)

Grundsätzlich sind Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die eine gute und nachhaltige Durchgrünung des neuen Bauquartiers gewährleisten. Die Festsetzungen definieren Gestaltungsvorgaben abgestimmt auf die unterschiedlichen Freiräume. Dementsprechend sind insbesondere Pflanzvorgaben für Bäume am öffentlichen Straßenrand, für die Platzfolge in Gebietsmitte und für die privaten Wohnhöfe getroffen.
Das grünordnerische Konzept sieht raumwirksame Gehölzpflanzungen, insbesondere im Bereih der geplanten zentralen Platzachse, im Bereich der geplanten Innenhöfe und am West- und Ostrand des Geltungsbereiches vor.

Die zentrale Platzachse bildet aus grünordnerischer Sicht den Gestaltungskern. Mit den vorgesehenen Baumpflanzungen und der Festsetzung wassergebundener Decken wird das Grünelement des im Nordosten vorhandenen ehemaligen Biergartens aufgenommen und in die neue Bebauung integriert.
In den Wohnhöfen sind die Tiefgaragendecken zur Steigerung der Wohnumfeldqualität entsprechend u begrünen.
Die geplanten Innenhöfe werden im Kernbereiche als Grünflächen entwickelt und tragen so zur Aufenthalts- und Wohnqualität bei.

Im Bereich der nordexponierten Hangleite werden am Ostrand randliche Eingriffe in den Gehölzbestand erforderlich. Im Rahmen der verfügbaren Fläche erfolgen hier ergänzende Pflanzungen, im insbesondere von der Haitzinger Straße als den Charakter der Gehölz-bestockten Leite aufrecht zu erhalten.

An der Haitzinger Straße und der Auerspergstraße wird der breite Straßenraum durch eine Baumreihe/gruppenweise Baumpflanzung stärker gefasst.

Die vorhandenen pflanz- und Baumflächen sind durch entsprechende Festsetzungen in besonderer Wese geschützt.
Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist durch Vorlage entsprechender Freiflächengestaltungspläne nachzuweisen.

Für vorhabensbedingte Eingriffe (Überbauung, Versiegelung Beseitigung von Gehölzflächen) erfolgt eine Bewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003). Der ermittelte Kompensationsbedarf von 5.308 m2 wird über das städtische Ökokonto erbracht. Ergänzend wurden bereits im Zuge des Gebäudeabbruchs artenschutzbezogene Maßnahmen geplant/ durchgeführt (Ersatzquartiere Fledermäuse, Ersatzhabitate Mauereidechse, Ersatzquartiere Brutvögel).
Weitergehende Begründung s. auch Umweltbericht.

11. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 11MU ehemaliges Brauereigeländer an der Auerspergstraße" der Stadt Passau wurde bzgl. Der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4922/B1/plu vom 31.08.2018 erstellt.
Es wurden dementsprechende Maßnahmen und Vorgaben für die Baukörper-gestaltung getroffen und als Festsetzung im Bebauungsplan integriert.

12. Baulicher Schallschutz

Das Planungsgebiet ist hohen Verkehrsgeräuschbelastungen insbesondere durch die Bahnlinie Passau-Regensburg sowie durch die umliegenden Straßenabschnitte ausgesetzt.
Im Beurteilungszeitraum Tag werden an den Außenfassaden der im Gebiet geplanten Gebäude sowohl der Immissionsgrenzwert der 16.BlmSchV für Kerngebiete als auch der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 überschritten. An den Fassaden im Inneren des Planungsgebietes werden sowohl der Immissionsgrenzwert nach 16.BlmSchV als auch der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete eingehalten.
Aufgrund des hohen nächtlichen Güterverkehrsanteils werden während des Beurteilungszeitraumes Nacht ähnlich hohe Beurteilungspegel im Planungsgebiet erwarten wie tags. Dies bedeutet, dass im Beurteilungszeitraum entsprechende schalltechnische Orientierungswerte und auch der Immissionsgrenzwert nach 16.BlmSchV deutlich überschritten werden.
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht kein Zugriff auf Flächen entlang der Bahnlinie, die für aktive Schallschutzmaßnahmen geeignet wären. Aus diesem Grunde muss zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Festsetzungen zum baulichen Schallschutz für die Gebäude zurückgegriffen werden.
Aufgrund der hohen nächtlichen Geräuschimmissionen erfolgt die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes abweichend von der derzeit geltenden Fassung der DIN 4109 aus dem Jahre 1989 in Anlehnung an die vorliegende Neufassung der DIN 4109 vom Januar 2018, bei der insbesondere bei hohen nächtlichen Geräuschimmissionen der maßgebliche Außenlärmpegel auf Basis des nächtlichen Beurteilungspegels berechnet werden soll.
Auf dieser Basis ergeben sich für das Planungsgebiet je nach Lage des Immissionsortes im Planungsgebietes (in Innenhöfen einerseits an Außenfassaden andererseits) unterschiedliche Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109.

Das niedrigste erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile beträgt R'w,res ;: 40 dB.
Dieses Schalldämm-Maß resultiert aus den im MU grundsätzlich zulässigen Geräuschimmissionen mit Beurteilungspegeln von bis zu 63 dB(A).
Das höchste erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile beträgt bis zu R'w,res ;: 53 dB.

Zur Übernahme der Anforderungen an das bewertete Schalldämm-Maß der Fassaden in die Festsetzungen wurden Grafiken erstellt.
Mit diesen Grafiken werden in einem groben Raster die für den jeweiligen Bereich höchsten erforderlichen Schalldämm-Maße festgesetzt.

Falls von diesen festgesetzten Schalldämm-Maßen abgewichen werden soll, kann für den jeweiligen Fassadenabschnitt das relevante erforderliche bewertete Schalldämm-Maß den Abbildungen 12 bis 17 der schalltechnischen Untersuchung 4922/B1/plu der Steger & Partner GmbH in 1dB Schritten entnommen werden.
Diese Schalldämm-Maße gelten nur für die in den Abbildungen dargestellten Gebäudekonfigurationen (Errichtung mit den festgesetzten Maximalwandhöhen). Bei abweichenden Planungen (geringere Gebäudehöhen oder Nichterrichtung eines Gebäudes) sind die Anforderungen an das Schalldämm-Maß neu zu ermitteln.
Aufgrund der hohen nächtlichen Beurteilungspegel werden ferner für Schlafräume und Kinderzimmer im gesamten Planungsgebiet Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.
Diese Anforderungen an den baulichen Schallschutz führen implizit auch dazu, dass Schlafräume von Wohnungen im Bereich der Fassaden mit Sichtverbindungen zur Bahn nur mit erheblichen baulichen Aufwand realisiert werden können.
Zur Übernahme dieser Anforderungen an den baulichen Schallschutz wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes geeignete Vorschläge eingearbeitet.

13. Abwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist in entsprechender Abwasser-Qualität über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Regenwasser ist, abgestellt auf zulässige Einleitungsmengen dosiert durch entsprechende Versickerungs- bzw. Rückhaltemaßnahmen im Trennsystem an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.
Regen- und Schmutzwasser sind auf dem Grundstück grundsätzlich im Trennsystem zu führen und vorläufig in gemeinsamer Leitungsführung an das Mischwassersystem abzuleiten.
Die Leitungen im Trennsystem sind so an die öffentlichen heranzuführen, dass sie leicht und jederzeit getrennt an das städtische Trennsystem der Stadt Passau anzuschließen sind sobald das Mischwassersystem in ein Trennsystem umgebaut ist.

14. In den Hinweisen zum Umweltschutz werden grundsätzliche Konstruktions- und Planungshinweise gegeben zur Reinhaltung der Luft, zu einem angemessenen Wasserverbrauch, zur Reduzierung des Niederschlagswassers und zur Vermeidung giftiger Pflanzen sowie zum Einsatz nachhaltiger Baustoffe mit geringem Herstellungsaufwand, Schadstofffreiheit und Recyclingfähigkeit.

15. In den sonstigen Hinweisen wird auf mögliche Bodendenkmäler und der Meldepflicht diesbezüglich hingewiesen, auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung, auf die Erstellung bzw. auf den Umgang mit Stromleitungen, auf die Versorgungsmöglichkeit mit Erdgas, auf die Erstellung und den Umgang mit Telekommunikationsleitungen, auf die Wasserversorgung und auf die Entsorgung von Abfallstoffen und Müll hingewiesen.